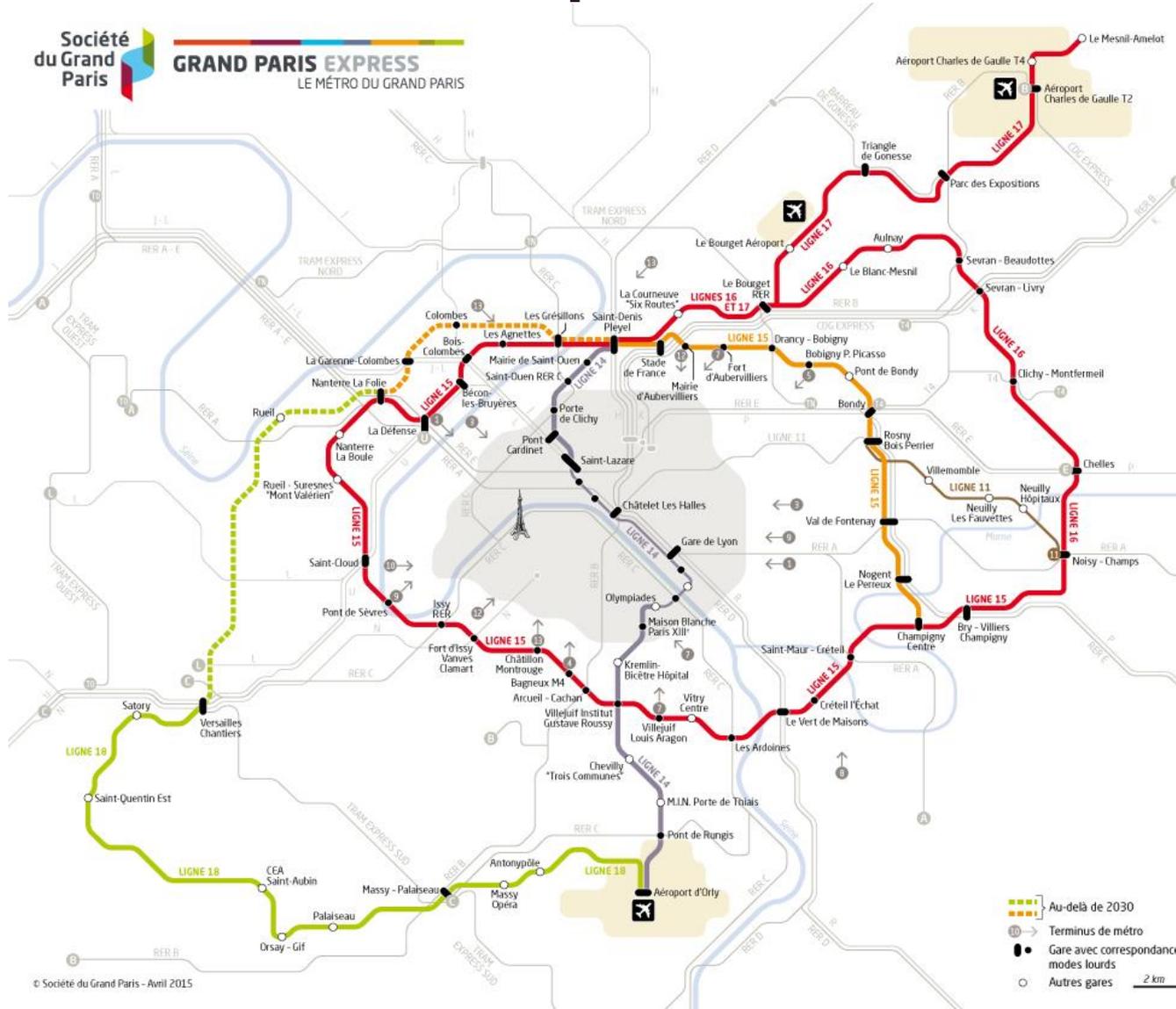


Le Grand Paris Express : enjeux et impacts urbains du projet

**Toulouse
23 septembre 2016**

Le projet du Grand Paris Express: tracé, calendrier et gouvernance

Le Grand Paris Express

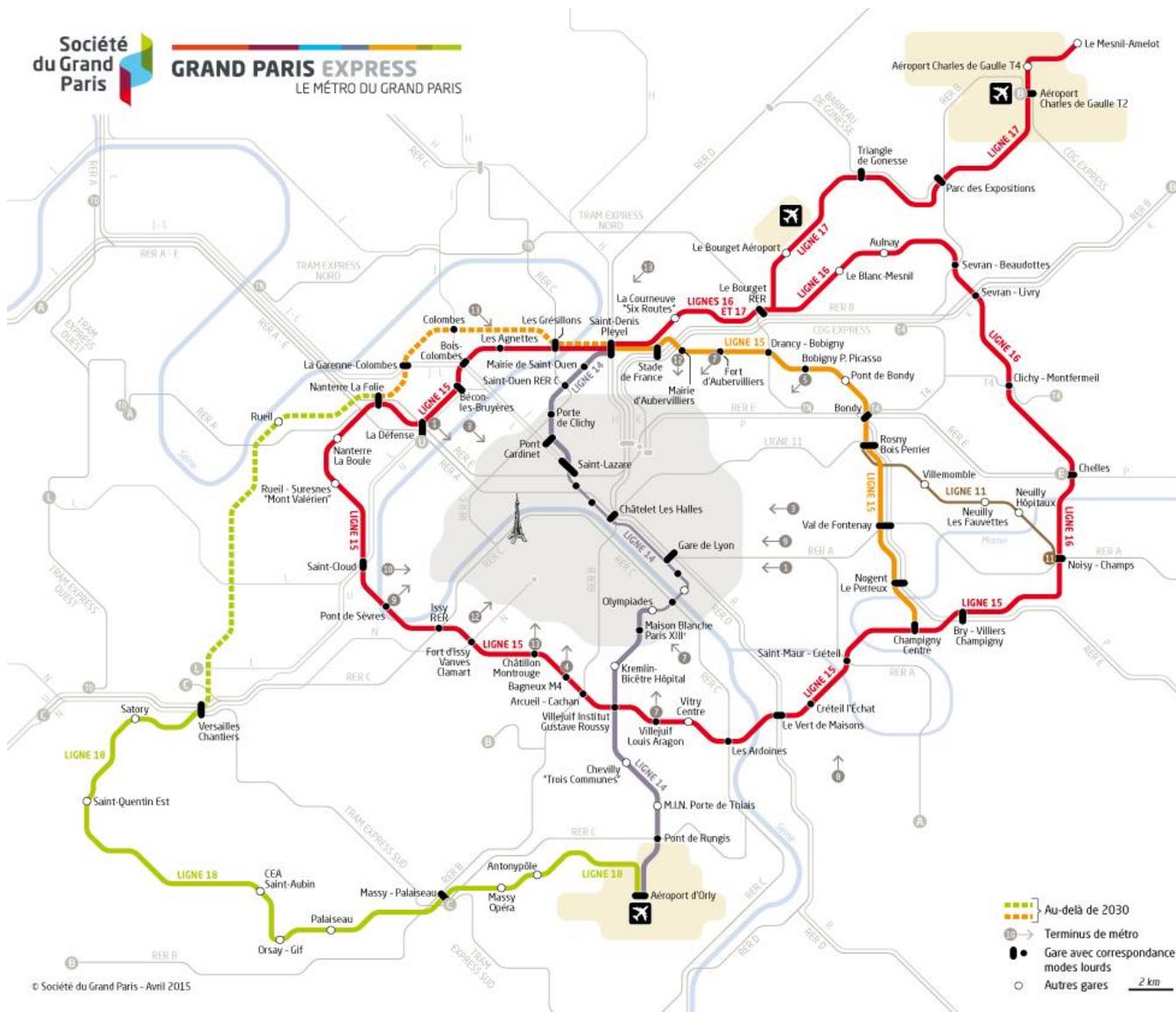


195 km
4 lignes
nouvelles

68 gares
dont 80% en
correspondance

2 millions
de voyageurs
par jour

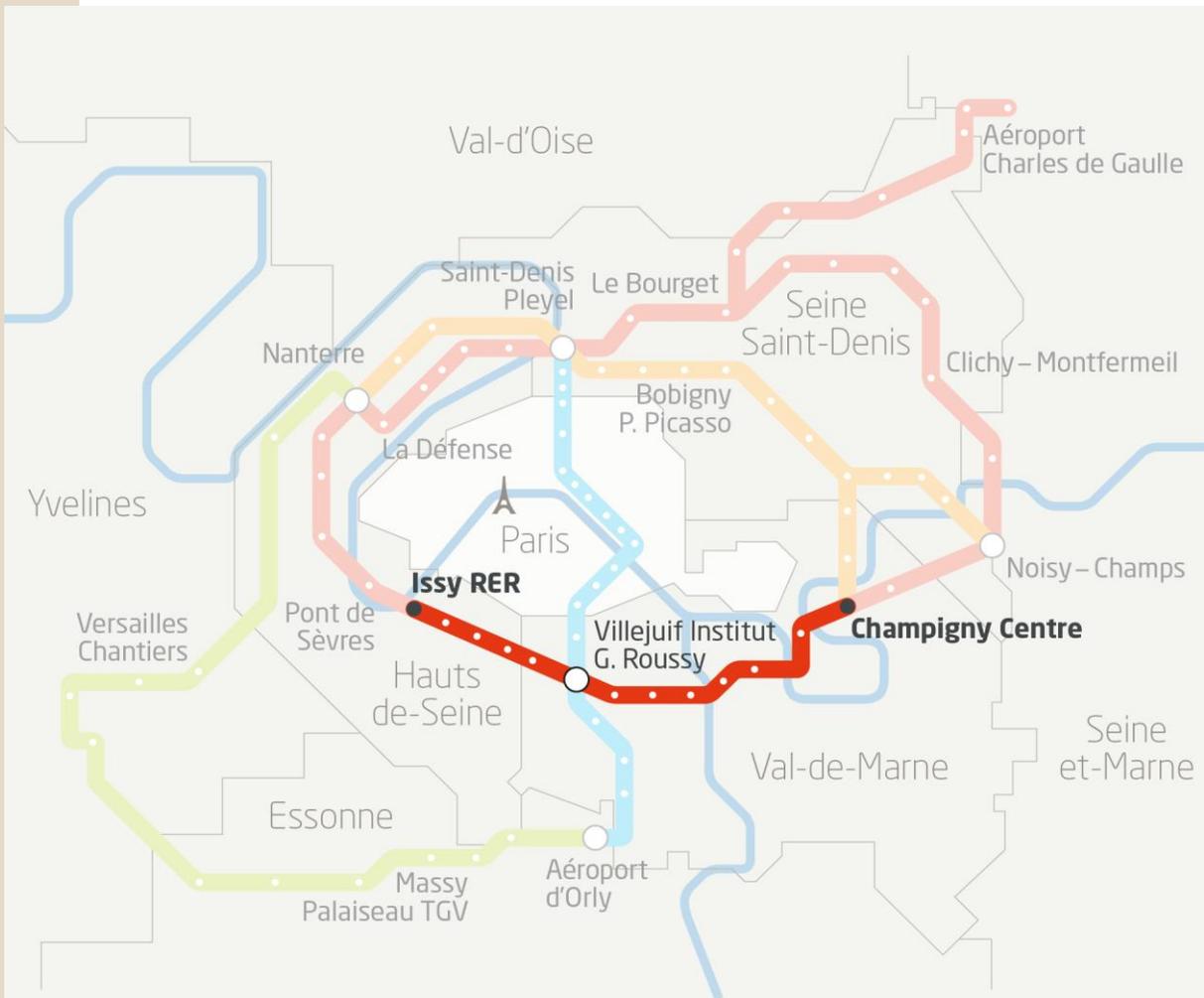
Prévisions de mise en service



Calendrier de mises en service



Des temps de parcours réduits



Entre Champigny Centre et Issy RER

Aujourd'hui

 **106**

 **A**

 **8**

 **C**

→ **1 h26**

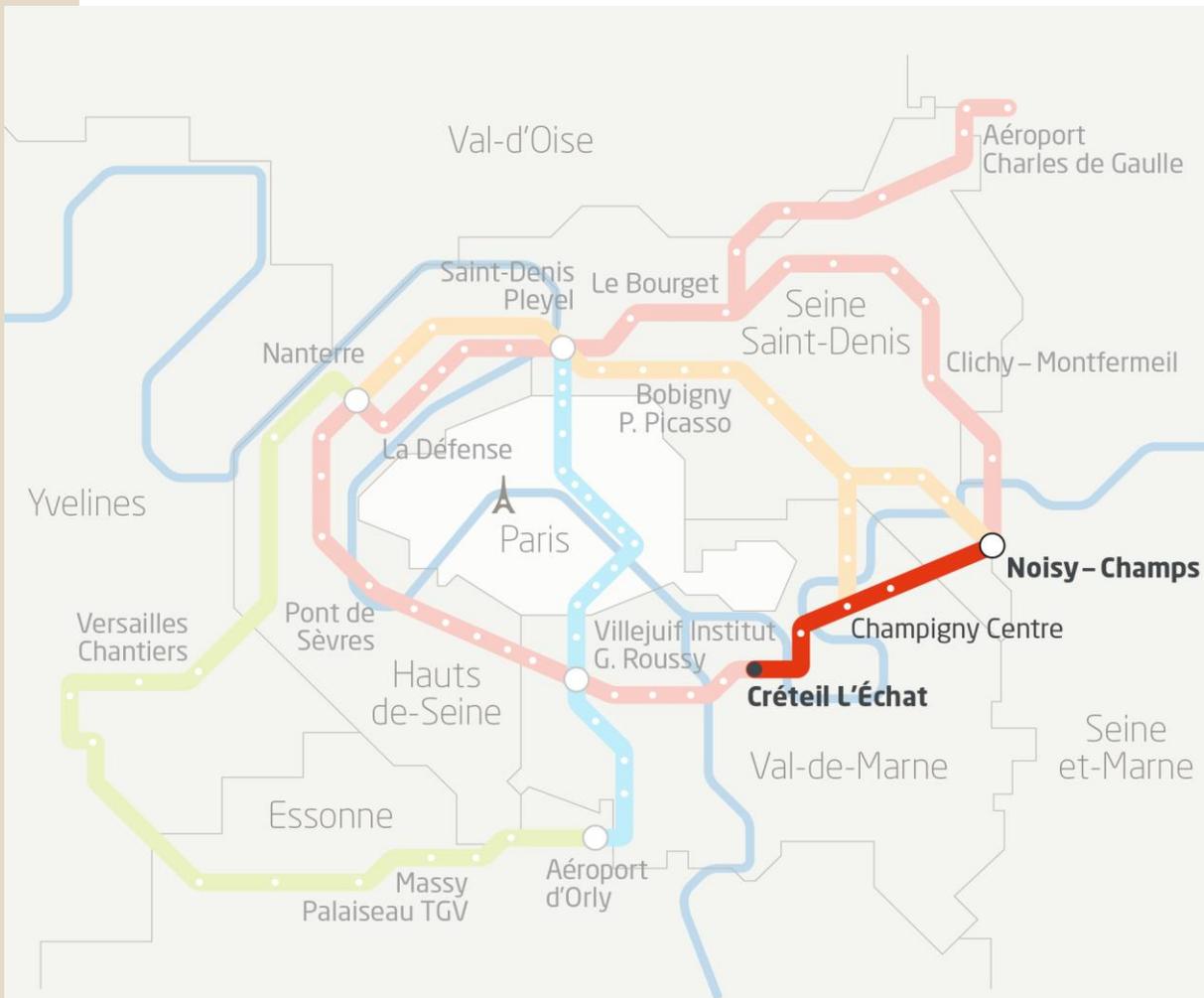
Demain

→ **27 mn**

Gain

**1 heure
environ**

Des temps de parcours réduits



Entre Créteil L'Échat et Noisy – Champs

Aujourd'hui



57 mn

Demain

11 mn

Gain

3/4 heure
environ

Coût et financement

Un cout total de 22,6 milliards d'euros

Un financement assuré par:

- Des recettes fiscales annuelles dédiées et pérennes:

La taxe sur les bureaux

La taxe spéciale d'équipement

L'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseau

- La redevance d'usage de l'infrastructure, à partir de la mise en service
- La valorisation foncière, Les recettes commerciales
- L'emprunt

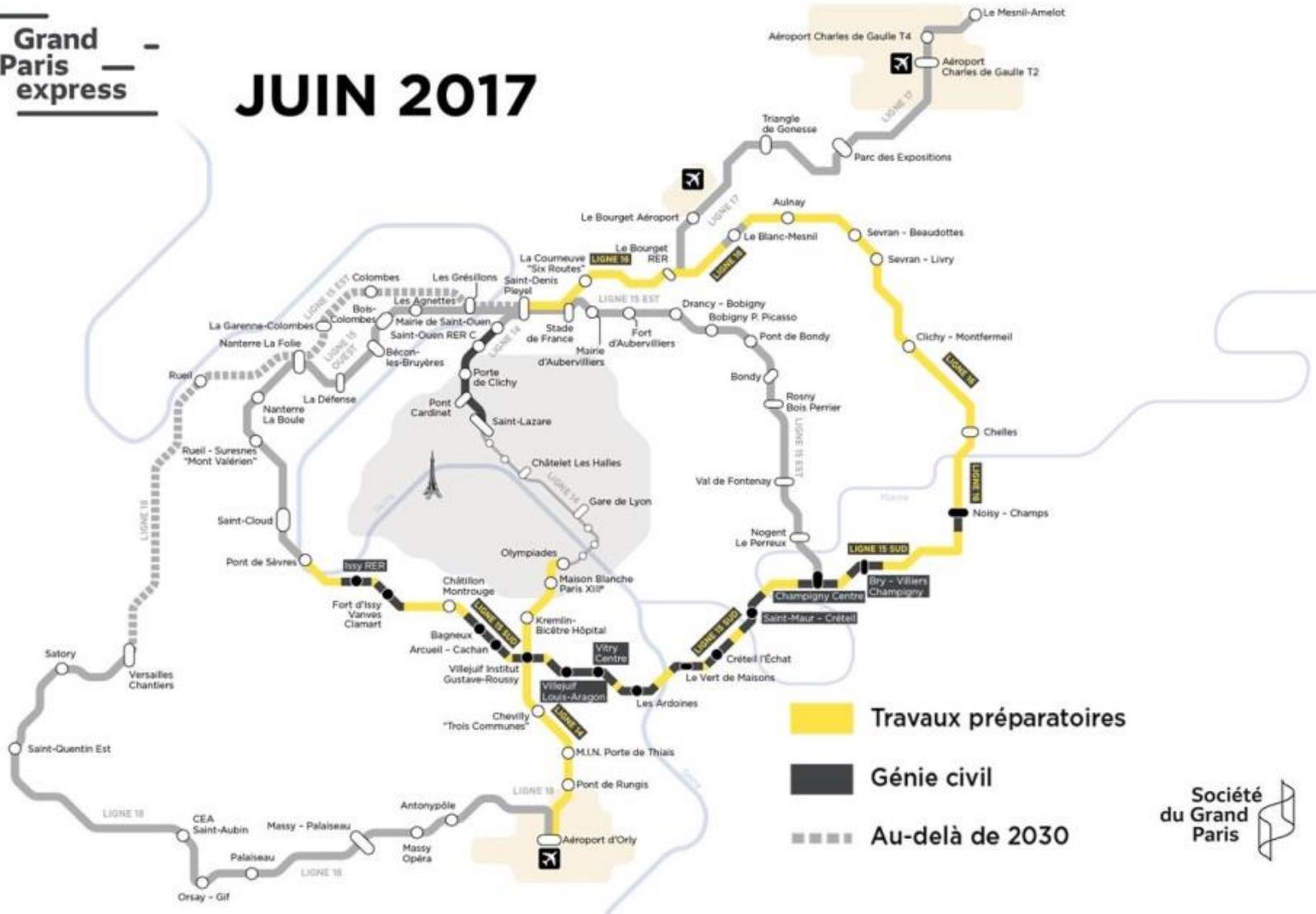
La gouvernance de la SGP : une articulation forte avec les élus locaux

- Conseil de surveillance : tous les présidents de conseils généraux
- Comité stratégique : les 139 maires des communes desservies par le réseau
- Un comité de pilotage pour chaque gare coprésidé par le maire et la SGP
- Des conférences de tronçon
-

Des chantiers qui démarrent

Grand Paris express

JUIN 2017



L'impact urbain du projet

Les objectifs urbains du Nouveau Grand Paris

Une stratégie partagée par toutes les autorités nationales et locales : déclencher une urbanisation nouvelle autour des gares du nouveau métro pour :

- Réduire les inégalités territoriales,
- Renforcer l'attractivité de la métropole
- Construire 70 000 logements par an

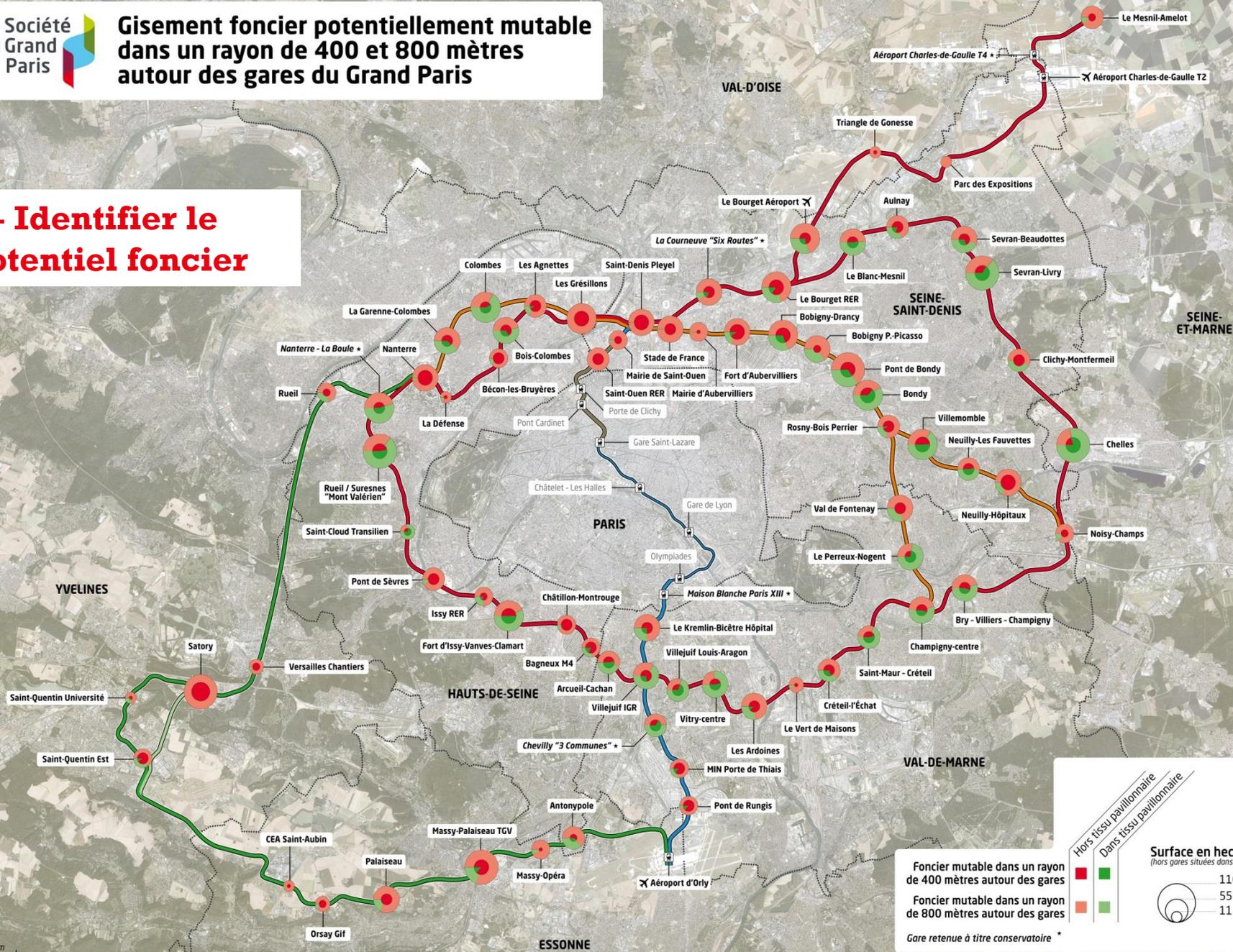
Le rôle de la SGP pour optimiser l'impact urbain du projet

1. Identifier les potentiels fonciers
2. Documenter les quartiers de gares : l'observatoire des quartiers de gares
3. Observer l'impact sur les prix du foncier
4. Construire sur ses propres emprises
5. Déclencher de nouveaux projets urbains
6. Contribuer à l'aménagement des espaces publics aux abords des gares
7. Co piloter Inventons la Métropole du Grand Paris

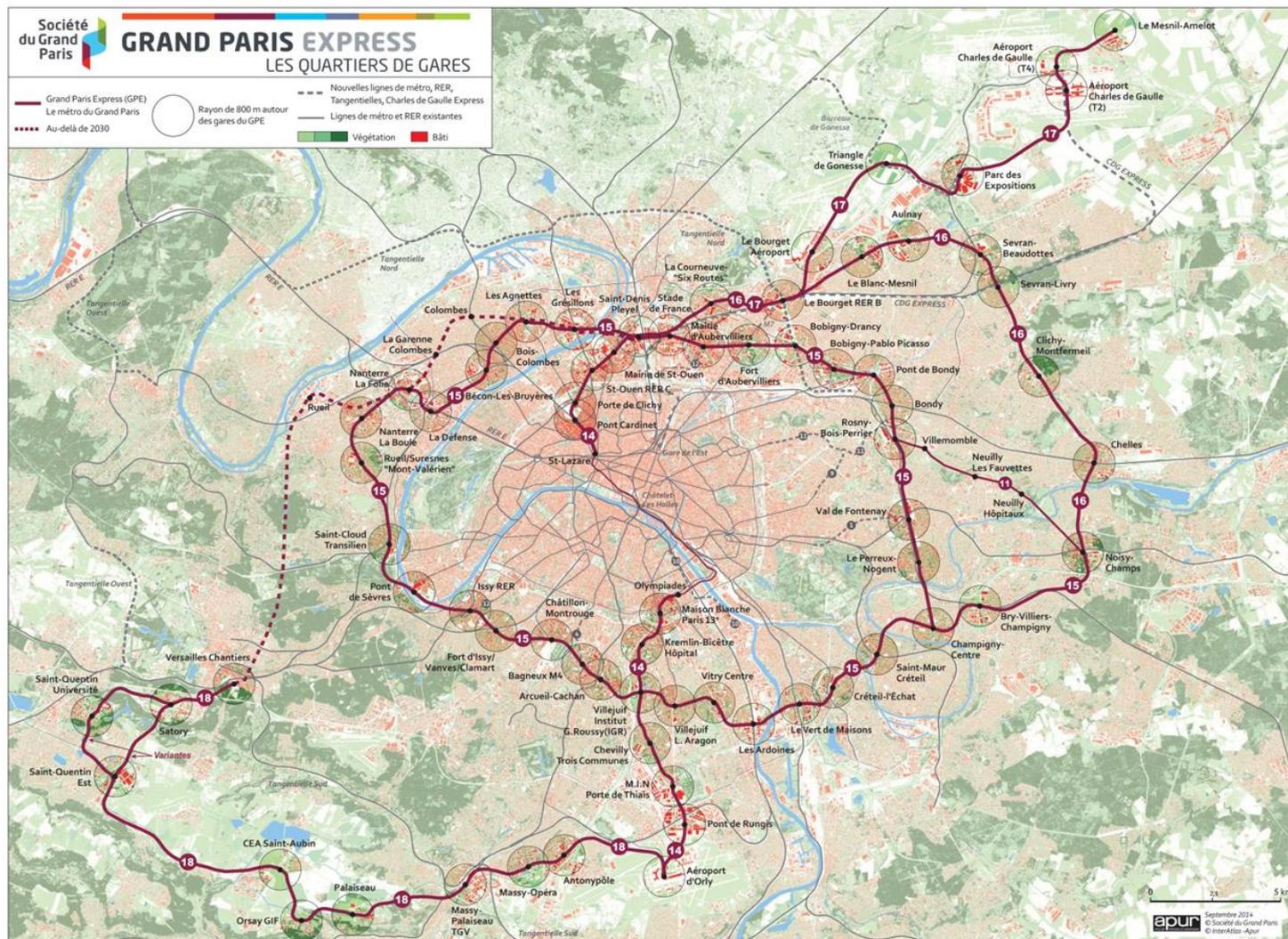
**1 - Identifier le
potentiel foncier**

Sources : SGP / DGFIP / MAJIC 2009 / DRIEA / SCEP / DADDT / Pôle foncier

2 km



2- Documenter l'impact urbain du projet : l'observatoire des quartiers de gares



3 Observer l'impact sur les prix du foncier

■ ■ ■ LETTRE DE L'OBSERVATOIRE DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS AUX ABORDS DES GARES DU GRAND PARIS

N°3
NOVEMBRE 2014



Année 2013 : Autour des gares, des marchés en baisse

Le marché des terrains constructibles autour des gares du Grand Paris est difficilement perceptible : le nombre de ventes de terrains n'a pas été à moitié dans un tissu fortement urbanisé, une analyse minutieuse s'avère peu a priori. L'observation se tourne alors vers des indicateurs du marché immobilier dans l'ancien et le neuf, dont les pages suivantes rendent compte. Aux observés des marchés des appartements et des maisons (page 2) sont ajoutés des éléments de connaissance sur l'évolution du parc de logement social (page 3) ainsi que sur les volumes de transactions dans les programmes neufs (page 4).

Mais l'ancien urbain est aussi mobilisé par le biais de transformations de parcelles bâties ou peu densément bâties. Le marché foncier en milieu urbain est un marché d'ancien : ses caractéristiques résidentielles d'un compte à rebours sur des opérations peu ou médiocrement aménagées. Pour sur ces mutations et leur impact sur les prix, il apparaît nécessaire de compléter la vision minimale en croisant les données avec l'observatoire des quartiers de gare, en menant des investigations

particulières sur les terrains supportant une activité susceptible de devenir une fiche ou les reconstructions de parcelles. Des monographies vont être menées dans les mois qui viennent sur des quartiers choisis, avec le soutien des partenaires de l'observatoire, pour mettre en évidence les conditions d'émergence de foncier mobilisable autour des gares et pour en caractériser le prix et ses évolutions. Les premières analyses seront rendues dans la prochaine lettre.

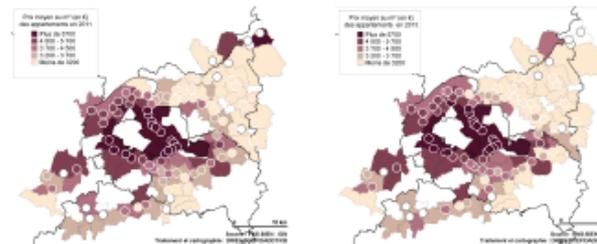
Évolution des marchés immobiliers autour des gares en 2013

Le volume des transactions est même autour des gares du Grand Paris en 2013 : depuis 2011, il s'est réduit de 10% par an pour l'ensemble des logements. La baisse est marquée en deux fois plus qu'en moyenne sur l'Île de France. En première couronne tout particulièrement, où le volume de transactions autour des gares représente 15% du volume total des transactions, le nombre de logements vendus en 2013 a baissé de 17% par an, mais seulement de 4% par an sur l'ensemble des 3 départements. Dans un contexte d'incertitude sur les évolutions

juridiques et institutionnelles et sur les choix de planification, les ventes ne réalisent dans le diffuse et les grands programmes immobiliers restent en attente.

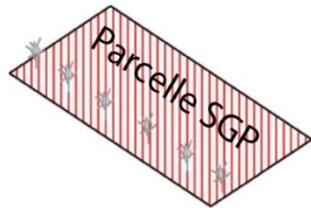
Les prix ont baissé dans le périmètre autour des gares, sauf au nord de Paris et dans la partie sud et ouest de la ligne 15. Le cane rend compte de l'évolution du prix moyen au m² des appartements comparée à celle des prix moyen au m² sur la commune où se localise la gare. Sur un tiers des quartiers de gares, l'évolution des prix, à la hausse ou à la baisse, est faible, inférieure à l'inflation moyenne de 2% sur la période. Sur seulement un quart des quartiers de gare, l'évolution dépasse 2%. Les 33 quartiers de gare qui connaissent une baisse des prix moyens sont aussi, le plus souvent, dans un contexte communal de forte baisse. Certains marquent le pas. La faible nombre de transactions révèle des offres de structures liés à la taille ou à la qualité des appartements vendus. La baisse des prix sur ces quartiers pourrait aussi provenir d'un effet conjoncturel du au rythme de commercialisation de programmes neufs.

Évolution des prix moyens au m² des appartements autour des gares du Grand Paris, 2011 à 2013

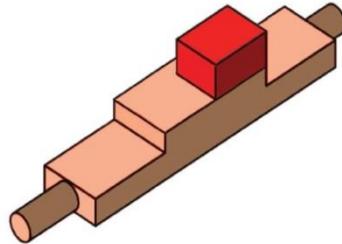


■ ■ ■ LETTRE N°3 / NOVEMBRE 2014

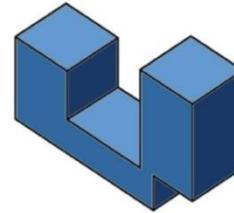
4 - Construire sur les gares : les projets connexes de la SGP



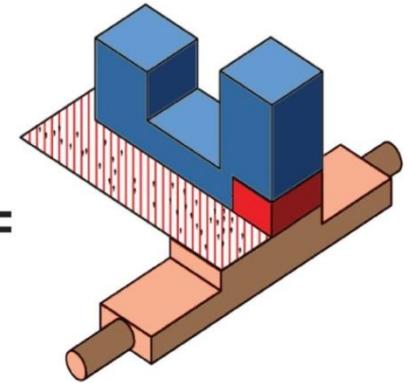
+



+



=



PROJET CONNEXE

PÔLE GARE

PARCELLE ACQUISE PAR LA SGP POUR LA CONSTRUCTION DE L'INFRASTRUCTURE TRANSPORT (STATION SOUTERRAINE, GARE, PARVIS)

STATION SOUTERRAINE ET GARE

OPÉRATION DE CONSTRUCTION DÉVELOPPÉE SUR LA PARCELLE DE LA GARE.

LE PROJET CONNEXE EST CONÇU ET MIS EN ŒUVRE SIMULTANÉMENT À LA RÉALISATION DE LA GARE ET EN ARTICULATION AVEC ELLE

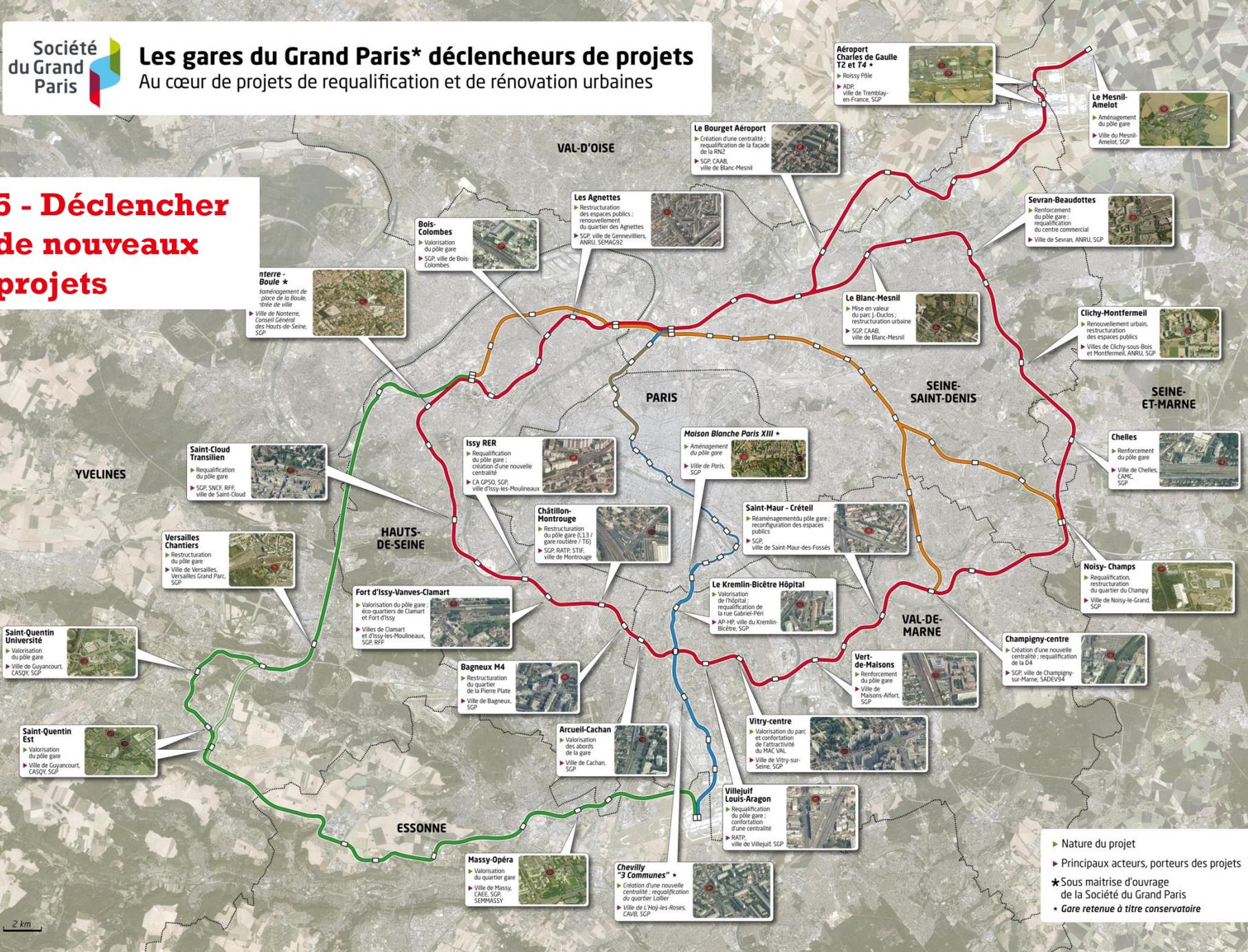
MAÎTRISE D'OUVRAGE SGP

HORS MAÎTRISE D'OUVRAGE SGP

5 - Déclencher de nouveaux projets

Sources : Études SGP, projets CDT, Villes, Etat...

2 km



Centre - Boule *
aménagement de place de la Boule, tréte de ville
Ville de Nanterre, Conseil Général des Hauts-de-Seine, SGP

Bois-Colombes
► Valorisation du pôle gare
► SGP, ville de Bois-Colombes

Les Aghettes
► Restructuration des espaces publics ; renouvellement du quartier des Aghettes.
► SGP, ville de Garches, ANRU SEMAG92

Le Bourget Aéroport
► Création d'une centralité ; requalification de la façade de la RN2
► SGP, CA AB, ville de Blanc-Mesnil

Aéroport Charles de Gaulle T2 et T4 *
► Roissy Pôle
► ADP, ville de Tremblay-en-France, SGP

Le Mesnil-Amelot
► Aménagement du pôle gare
► Ville du Mesnil-Amelot, SGP

Sevan-Beaudoites
► Renforcement du pôle gare ; requalification du centre commercial
► Ville de Sevan, ANRU, SGP

Le Blanc-Mesnil
► Mise en valeur du parc J. Duclos ; restructuration urbaine
► SGP, CA AB, ville de Blanc-Mesnil

Clichy-Montfermeil
► Renouvellement urbain, restructuration des espaces publics
► Villes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, ANRU, SGP

Chelles
► Renforcement du pôle gare
► Ville de Chelles, CMC, SGP

Maison Blanche Paris XIII *
► Aménagement du pôle gare
► Ville de Paris, SGP

Saint-Maur - Créteil
► Réaménagement du pôle gare ; reconfiguration des espaces publics
► SGP, ville de Saint-Maur-des-Fossés

Noisy-Champs
► Requalification, restructuration du quartier du Champy
► Ville de Noisy-le-Grand, SGP

Issy RER
► Requalification du pôle gare ; création d'une nouvelle centralité
► CA GPSO, SGP, ville d'Issy-les-Moulineaux

Châtillon-Montrouge
► Restructuration du pôle gare (L13 / gare routière / T6)
► SGP, RATP, STIF, ville de Montrouge

Le Kremlin-Bicêtre Hôpital
► Valorisation de l'hôpital ; requalification de la rue Gabriel-Péri
► AP-HP, ville du Kremlin-Bicêtre, SGP

Vert-de-Maisons
► Renforcement du pôle gare
► Ville de Maisons-Alfort, SGP

Champigny-centre
► Création d'une nouvelle centralité ; requalification de la D4
► SGP, ville de Champigny-sur-Marne, SADEV94

Saint-Cloud Transilien
► Requalification du pôle gare
► SGP, SNCF, RFF, ville de Saint-Cloud

Versailles Chantiers
► Restructuration du pôle gare
► Ville de Versailles, Versailles Grand Parc, SGP

Saint-Quentin Université
► Valorisation du pôle gare
► Ville de Guyancourt, CASQY, SGP

Fort d'Issy-Vanves-Clamart
► Valorisation du pôle gare ; éco-quartiers de Clamart et Fort d'Issy
► Villes de Clamart et d'Issy-les-Moulineaux, SGP, RFF

Bagneux M4
► Restructuration du quartier de la Pierre Plate
► Ville de Bagneux, SGP

Arcueil-Cachan
► Valorisation des abords de la gare
► Ville de Cachan, SGP

Vitry-centre
► Valorisation du parc et confortement de l'attractivité du MAC VAL
► Ville de Vitry-sur-Seine, SGP

Villejuif Louis-Aragon
► Requalification du pôle gare ; confortement d'une centralité
► RATP, ville de Villejuif, SGP

Chevilly "3 Communes" *
► Création d'une nouvelle centralité ; requalification du quartier Lohier
► Ville de L'Hay-les-Roses, CA VB, SGP

Massy-Opéra
► Valorisation du quartier gare
► Ville de Massy, CAE, SGP, SEMMASSY

- Nature du projet
- Principaux acteurs, porteurs des projets
- * Sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris
- * Gare retenue à titre conservatoire

6 - Contribuer à l'aménagement des espaces publics autour des gares

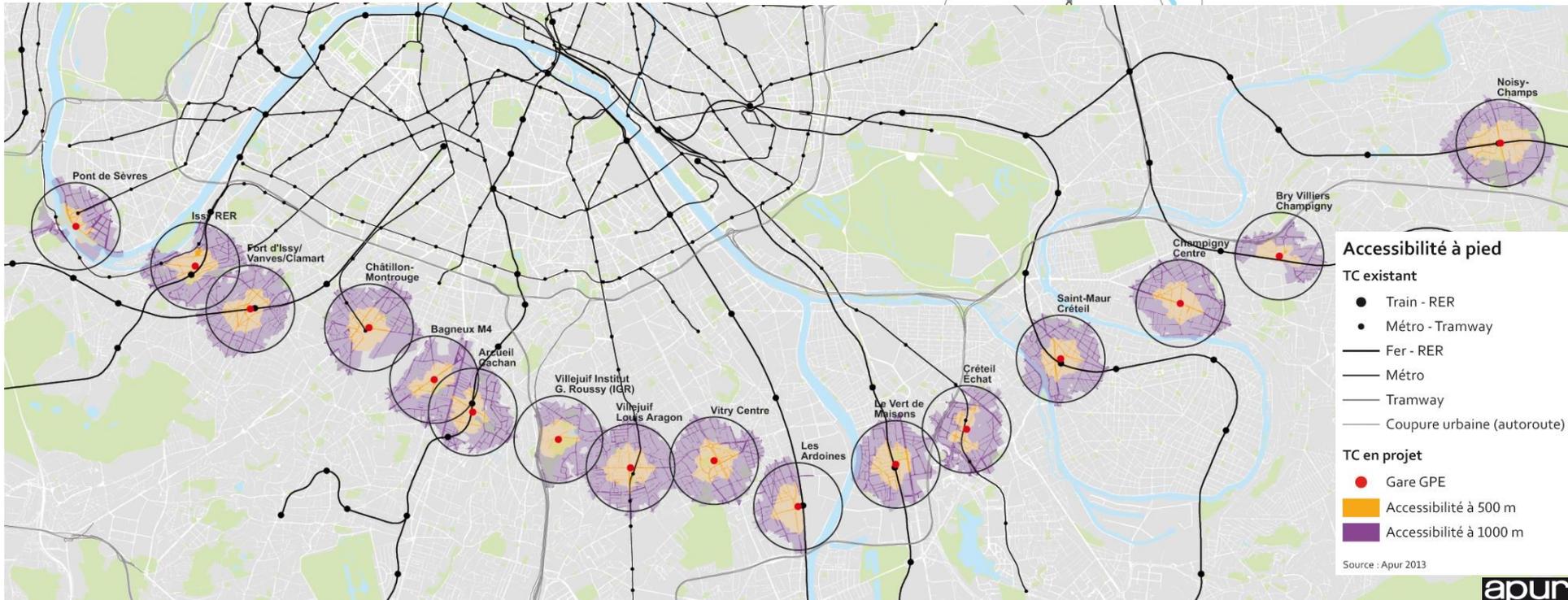
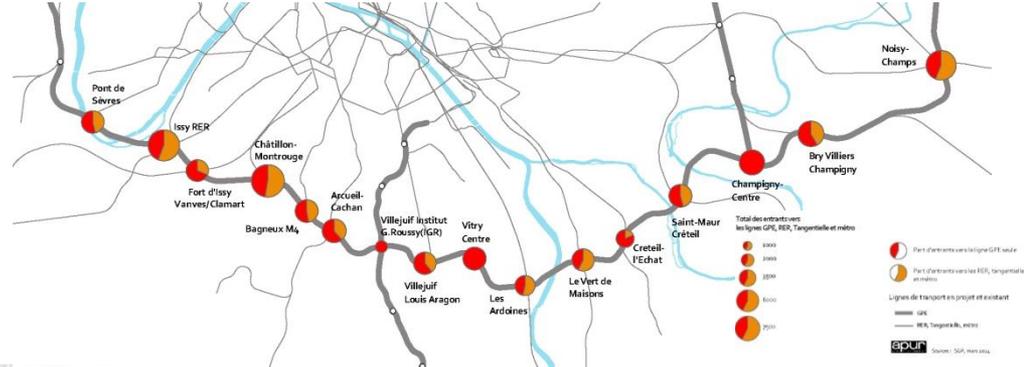
5 . La mobilité et les espaces publics

Des flux piétonniers aux abords des gares importantes : 3 750 piétons entrants en gare à Vitry Centre, 4 400 à Champigny Centre, soit **plus de 70 piétons par min**, 7 400 à Châtillon-Montrouge

Une accessibilité à améliorer pour le confort des piétons

Une accessibilité très limitée par des coupures urbaines fortes, D'où des enjeux de création de trame viaire : Bagneux M4, Villejuif IGR, Les Ardoines, Créteil L'Échat, Bry Villiers Champigny

Les flux entrants directs vers les gares des lignes (HPM)



INVENTONS LA METROPOLE
DU GRAND PARIS

save the date

VENEZ DÉCOUVRIR EN AVANT-PREMIÈRE LES SITES
RETENUS POUR L'APPEL À PROJETS INNOVANTS
« INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS »

10 octobre 2016 après-midi
au Pavillon Baltard, Nogent-sur-Marne

Rencontrez les villes qui apportent les terrains à céder
et participent à cet appel à projets unique au monde.
Échangez avec elles sur leurs attentes en matière d'innovation.
Complétez votre équipe de concepteurs et d'opérateurs.

« L'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris »
est une invitation à construire collectivement une métropole
résiliente, innovante et durable destinée à devenir un moteur
pour l'économie française. »

Patrick Ollier, président de la Métropole du Grand Paris
Jean-François Carenco, préfet de Paris et de la Région Île-de-France
Philippe Yvin, président du directoire de la Société du Grand Paris

Inscrivez-vous dès maintenant sur
www.inventonsmgp.fr

Nombre de places limité.
Une invitation précisant les informations pratiques et le déroulé
de l'événement vous sera envoyée prochainement.



7 co-piloter

Inventons la Métropole du Grand Paris

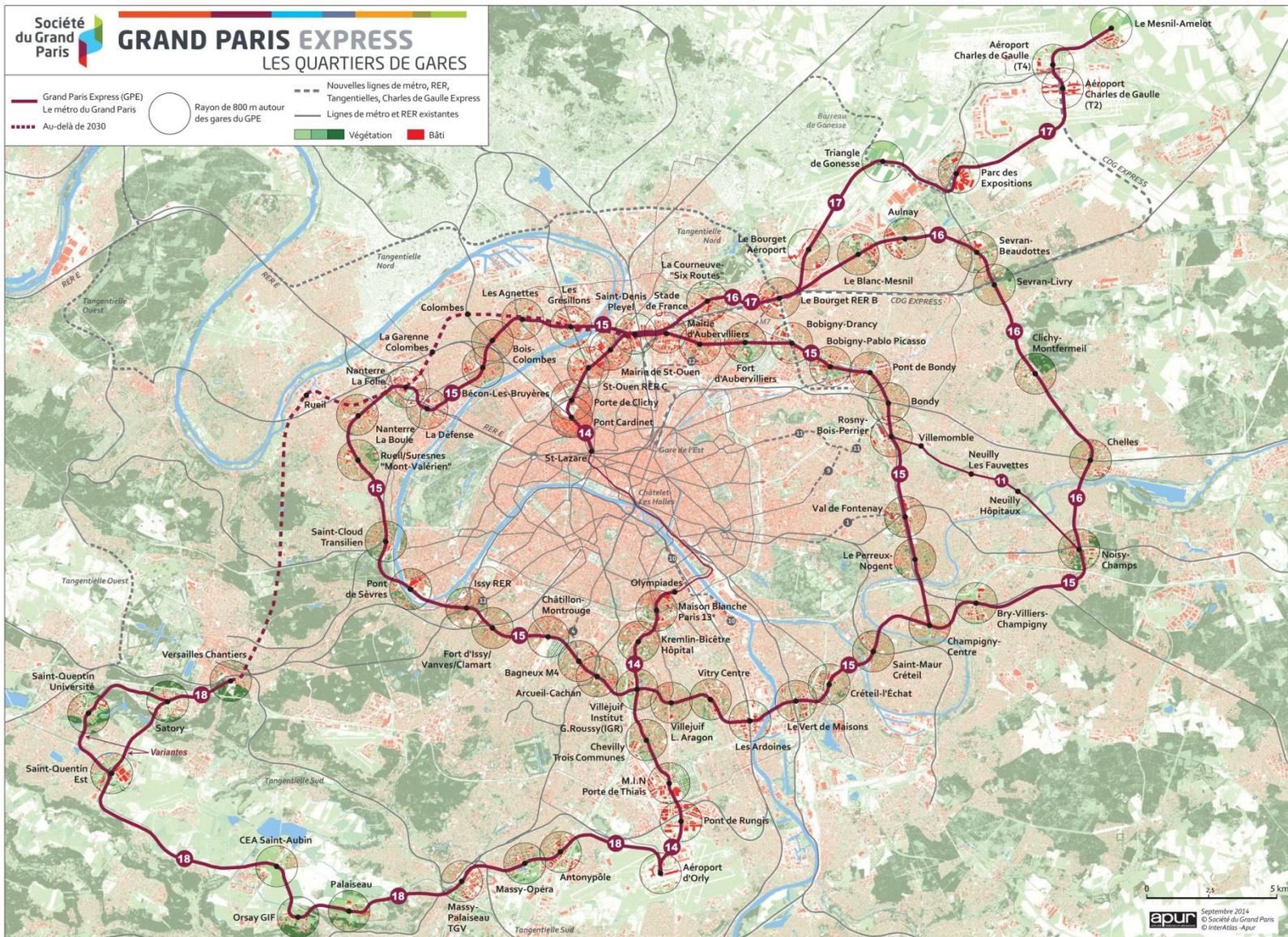
Quels sont les freins à l'optimisation de l'impact urbain du projet ?

- La réticence des habitants à accepter une densification de leur quartier
- Le cout du renouvellement urbain des territoires industriels : dépollution, viabilisation, portage financier
- La durée longue des projets d'aménagement : procédures, acquisitions foncières, remboursements ...
- La faible attractivité des territoires les plus enclavés et qui concentrent le plus grand nombre de difficultés sociales

Quels sont les facteurs de succès ?

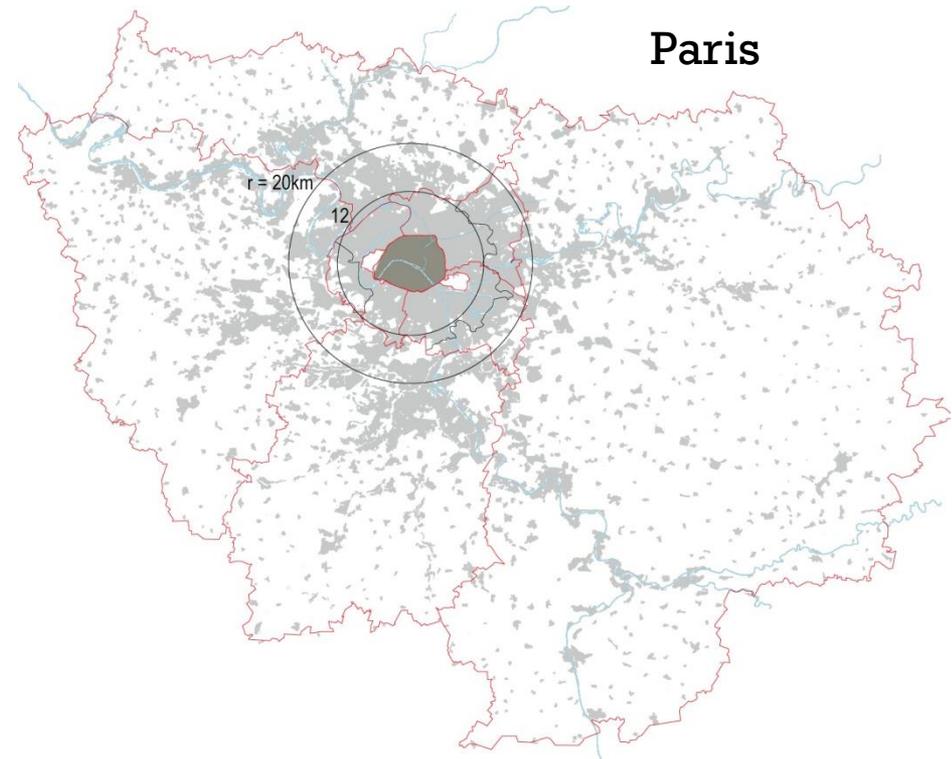
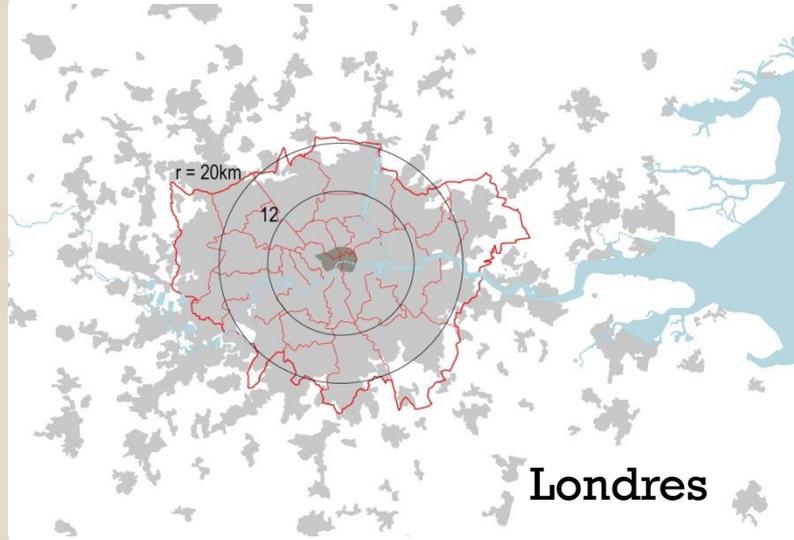
- La meilleure desserte des territoires métropolitains et des aéroports apportée par le nouveau métro et en particulier l'effet de maillage
- La valeur apportée par le nouveau métro qui rend financièrement possibles des projets immobiliers
- La visibilité du projet du Grand Paris qui crée une dynamique vertueuse d'adhésion au projet et de volonté de changement

Merci de votre attention !

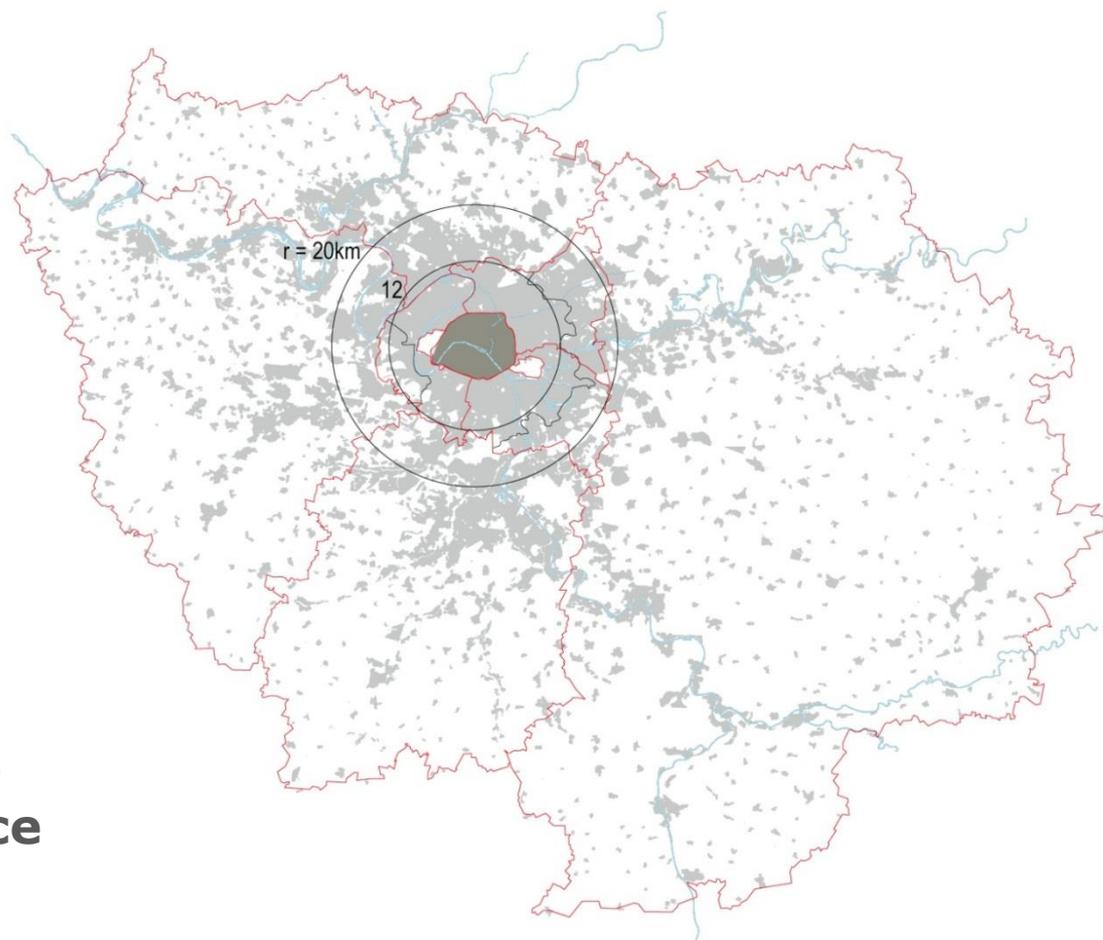


Le contexte

La métropole parisienne comparée à d'autres grandes métropoles

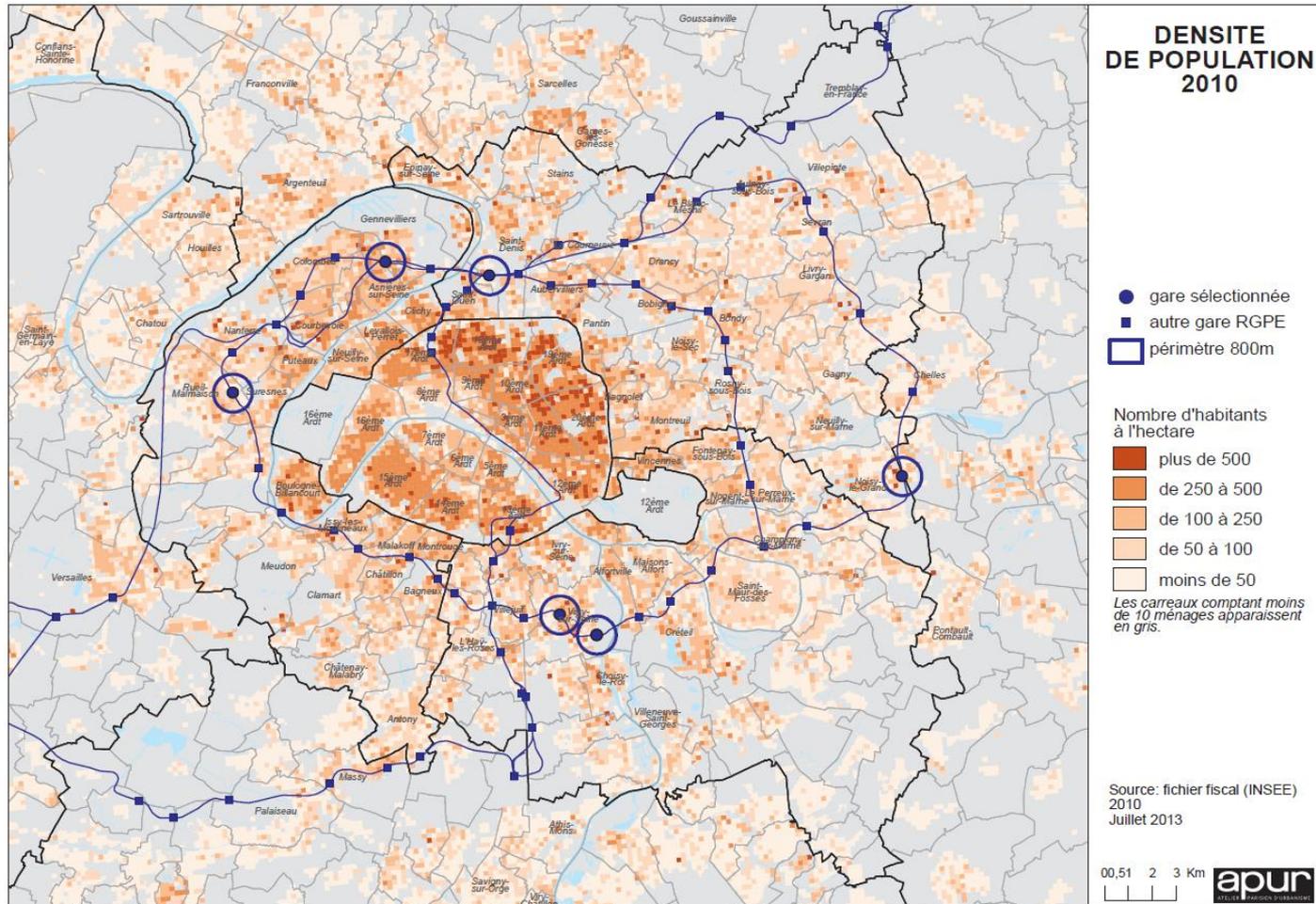


Le GPE est au cœur de l'agglomération

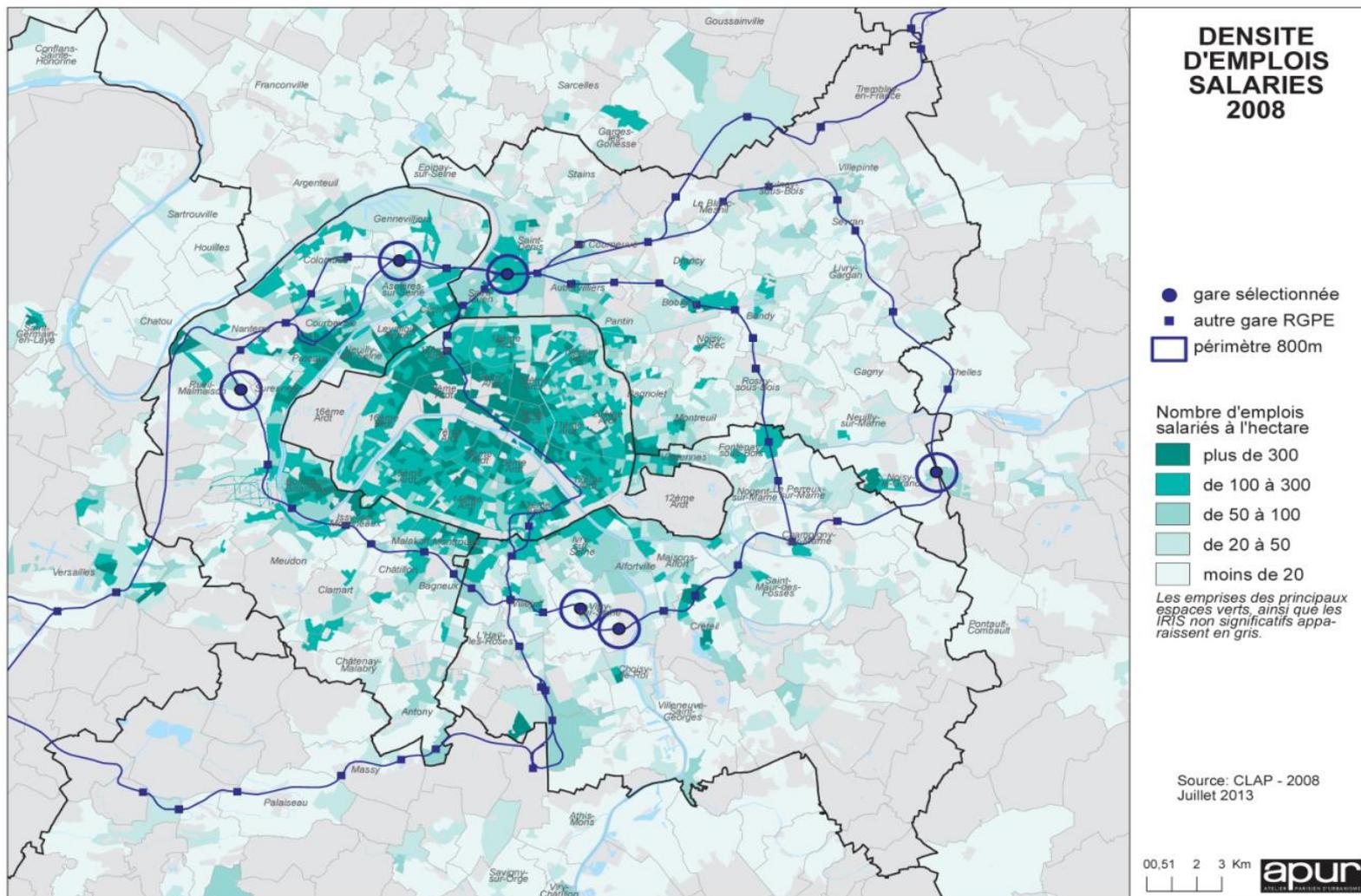


**8% de la
superficie de
l'Ile de France**

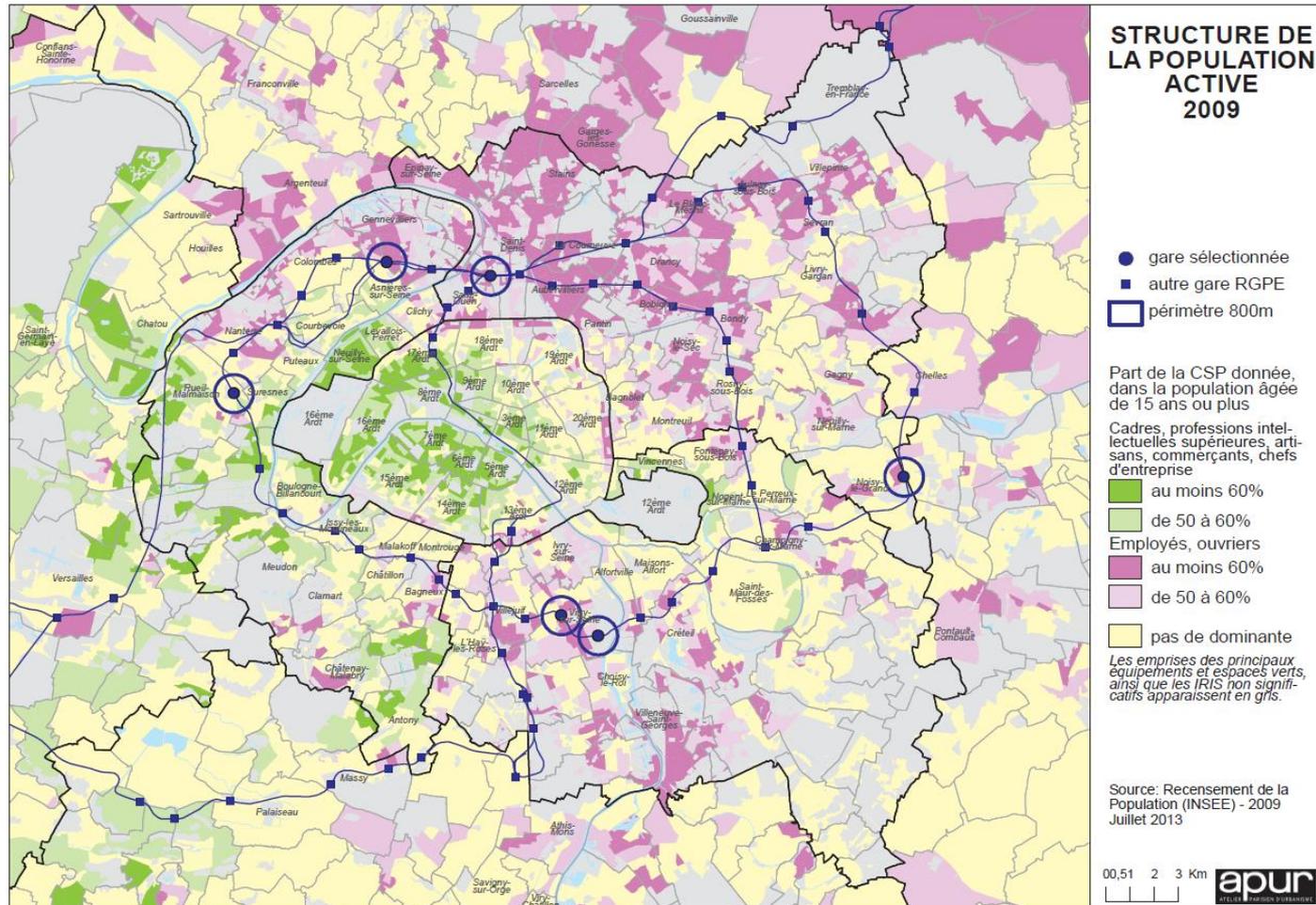
La densité de population est beaucoup plus élevée dans la zone centrale de la métropole



Les emplois sont aussi largement concentrés dans la zone centrale



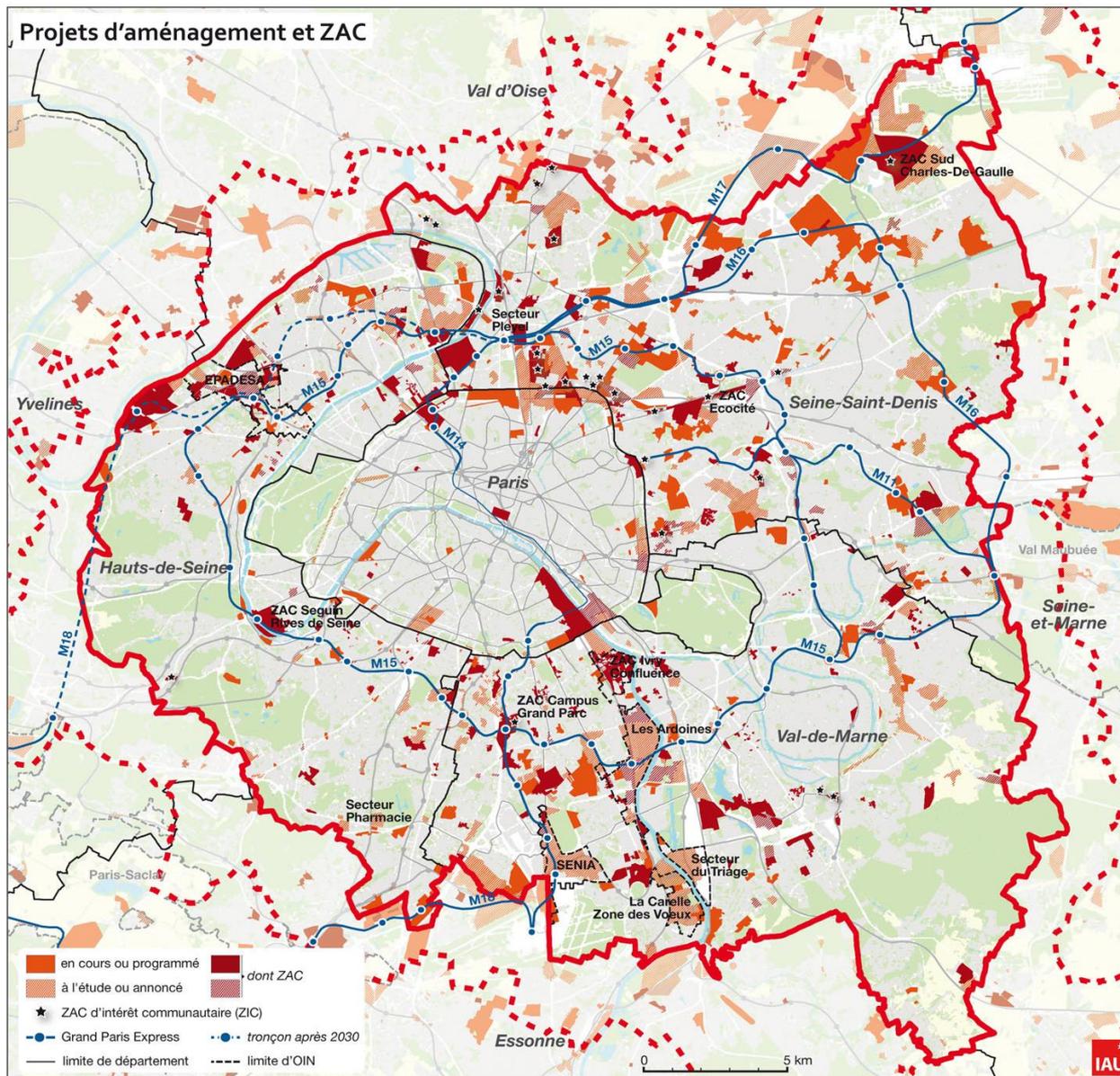
Des inégalités sociales fortes persistent : exemple la répartition des ouvriers et des cadres



Un autre élément de contexte : l'évolution de la demande de transports urbains

- **2001/2010 :**
- +20% d'augmentation des déplacements en transports en commun en Ile de France
- Stagnation des déplacements automobiles

De nombreux projets urbains engagés



La Métropole du Grand Paris



- Enfin une gouvernance à l'échelle du Grand Paris !
- Une structuration en territoires
- Compétences stratégiques :
 - Aménagement
 - logement
 - Environnement
 - Développement économique

ETABLISSEMENTS PUBLICS TERRITORIAUX 2015



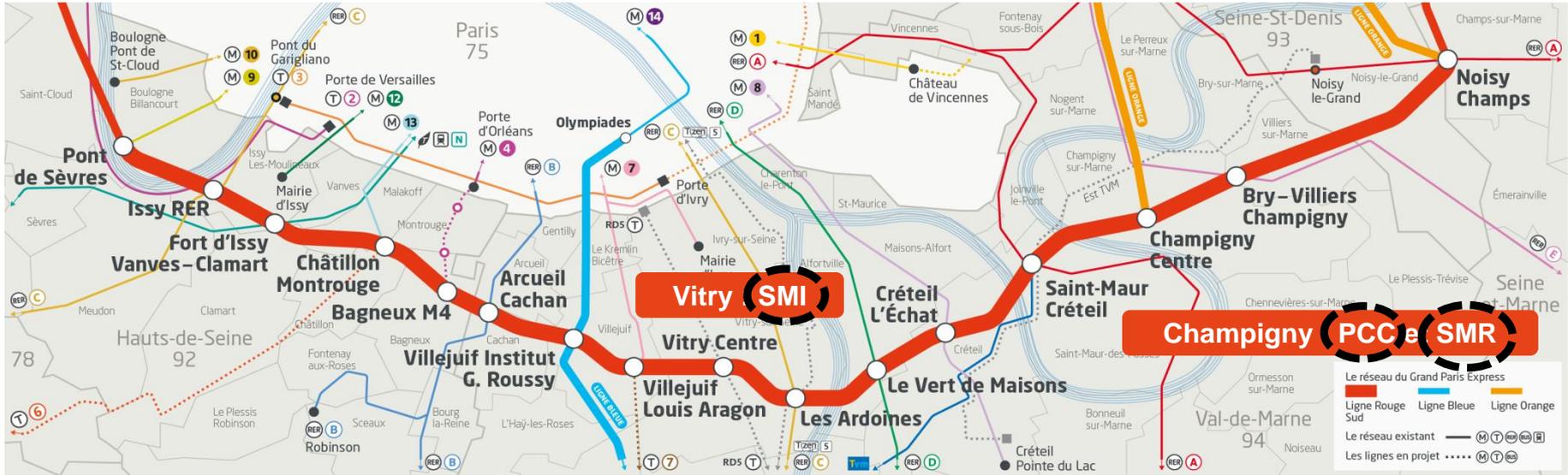
- EPT
*Etablissement Public Territorial.
Situation au 16 Juillet 2015*
- intercommunalité de Grande Couronne
*SRCI version provisoire au
01/09/2015*
- Grand Paris Express

0 5 10 Kilomètres

Sources: Mission de préfiguration Métropole du Grand Paris - 2015, DGCL



Le premier tronçon : une nouvelle offre de transport pour 4 départements



16 gares
22 communes
4 départements (92,94,93,77)
33 km de ligne

35 000 à 40 000
voyageurs à l'heure de pointe
du matin
250 000 à 300 000
voyageurs / jour (en semaine)

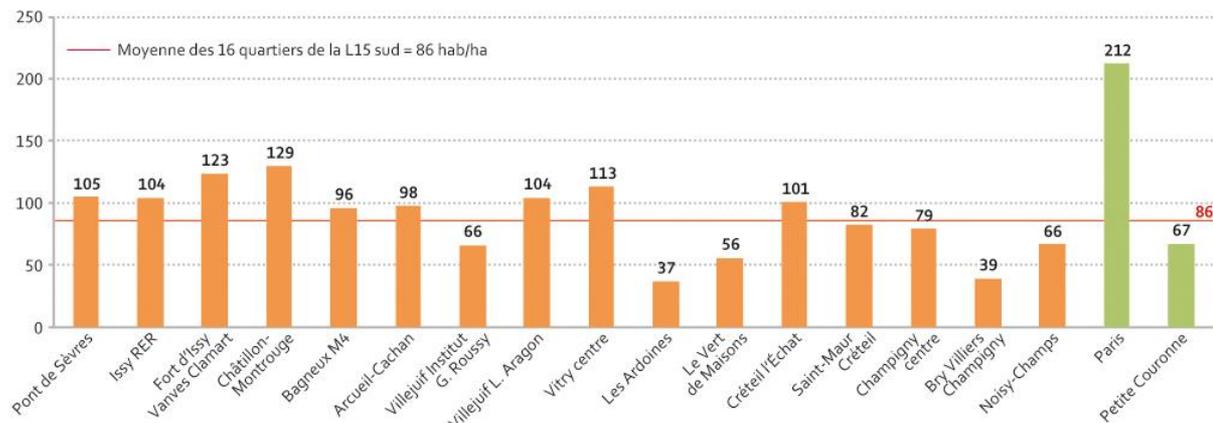
Le calendrier des enquêtes publiques

TRONCONS	ENQUETE PUBLIQUE
Ligne 15 sud : Pont-de-Sèvres/Noisy-Champs	Octobre/novembre 2013 DUP : 24 décembre 2014
Ligne 16 : Saint-Denis-Pleyel/Noisy-Champs	Octobre/novembre 2014
Ligne 14 sud : Olympiades/Orly	Juin/juillet 2015
Ligne 15 ouest : Pont-de-Sèvres/Saint-Denis-Pleyel	Septembre/octobre 2015
Ligne 15 est : Saint-Denis-Pleyel/Champigny-centre	Début 2016
Ligne 17 : le-Bourget/le-Mesnil-Amelot	Début 2016
Ligne 18 : Orly/Versailles	Début 2016

Observatoire des quartiers de gares

1. Les densités de population

Les densités de population dans les quartiers de gare en 2010
(nombre d'habitants par hectare)



Sources : Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

Des densités de population élevées :

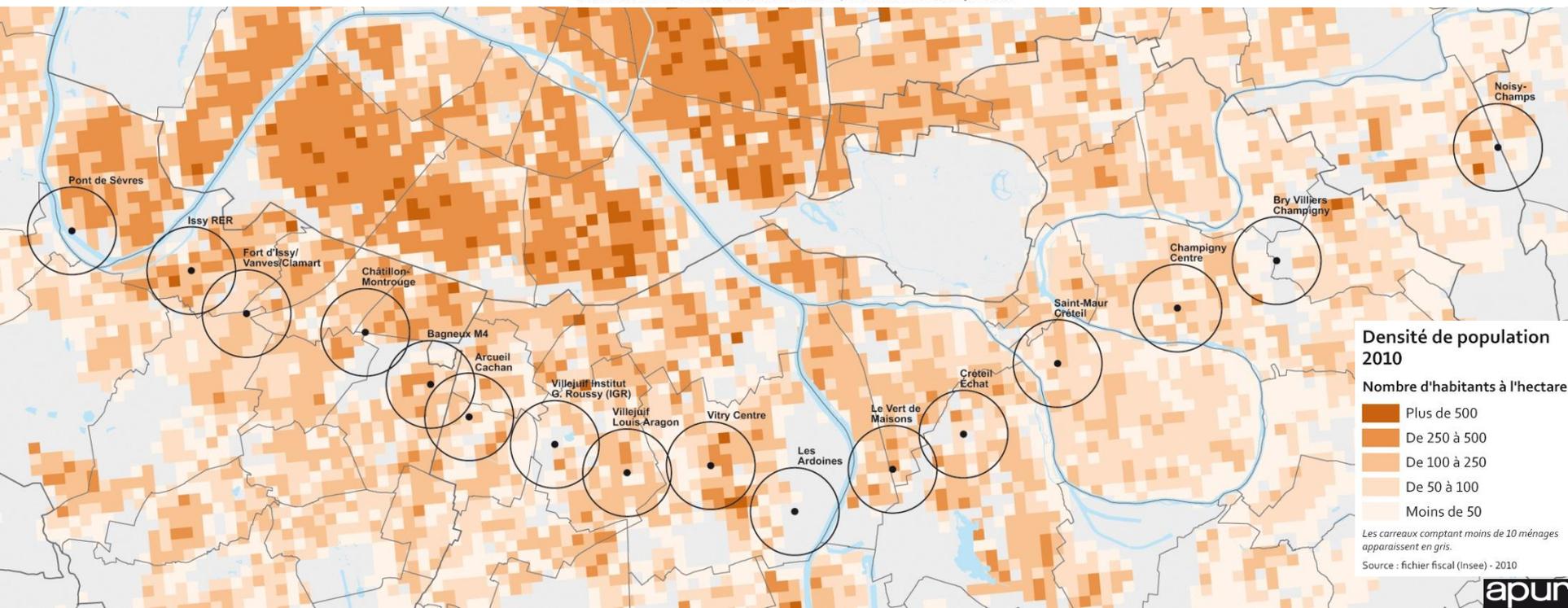
Fort d'Issy Vanves Clamart, Châtillon-Montrouge, Vitry Centre

Des densités intermédiaires :

Noisy-Champs, Villejuif IGR

Des quartiers de gare actuellement peu peuplés :

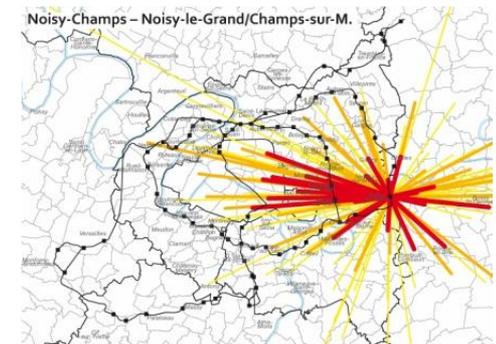
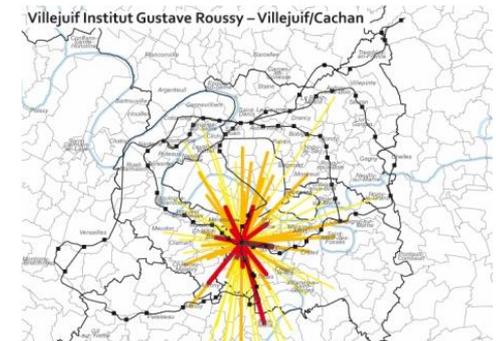
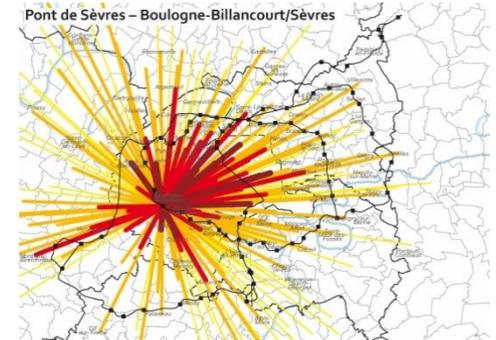
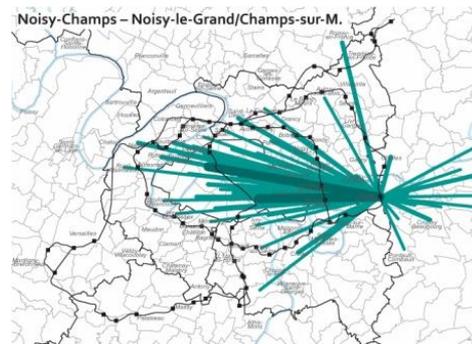
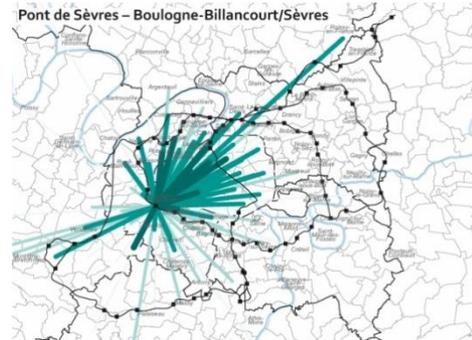
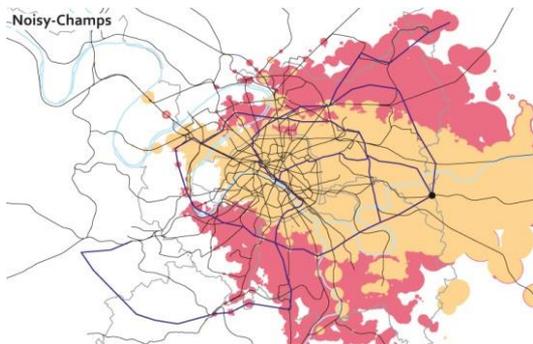
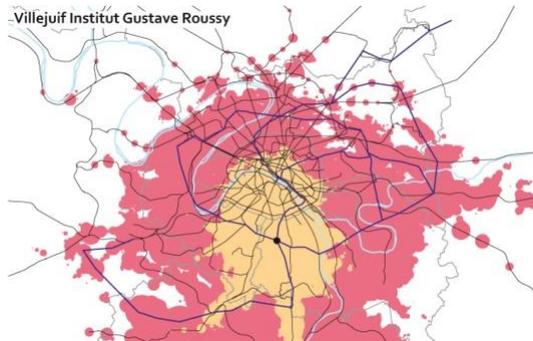
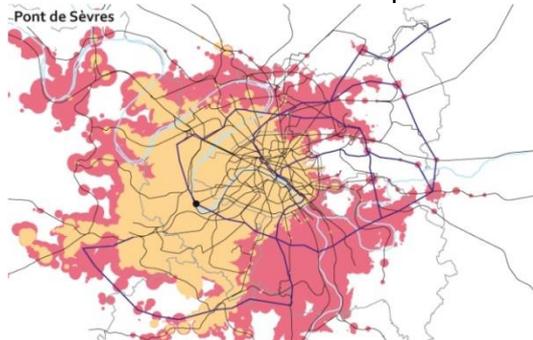
Les Ardoines, Bry Villiers Champigny



Observatoire des quartiers de gares

5. La mobilité

Une accessibilité au territoire métropolitain transformée par l'arrivée du RGPE
Des déplacements domicile-travail largement orientés selon l'offre de transport en commun



Où travaillent les actifs habitant les communes des quartiers de gare en 2010



Où habitent les actifs travaillant dans les communes des quartiers de gare en 2010



Aires d'accessibilité de la métropole par les principaux transports en commun



apur

apur

apur

Observatoire e des quartiers de gares

6. Les projets urbains dans la métropole et l'articulation avec les futures gares

8 quartiers sont concernés par des projets urbains majeurs : Pont de Sèvres, Issy RER, Fort d'Issy Vanves Clamart, Bagneux M4, Villejuif IGR, Les Ardoines, Bry Villiers Champigny, Noisy Champs

2 quartiers font l'objet de projet urbain de plus petite échelle : Créteil l'Echat, Villejuif Aragon

4 quartiers situés dans des tissus déjà constitués où les projets portent davantage sur la requalification d'une partie du bâti existant et des espaces publics : Arcueil Cachan, Vitry Centre, Le Vert de Maisons, Champigny Centre

Les projets d'aménagement et de transport



Emplois et quartiers de gares

